

NOTAT

om reguleringsplanen for Lysøya Opplevelse ut fra perspektivet om eksponering av hyttebebyggelse og utbyggingsomfang og rekkefølge

Omfang av hytter og området generelt

Tettheten av hytter er relativt stort, men ikke uvanlig i forhold til andre nyere hyttefelt i kommunen. Omfanget av hytter er også stort sett i forhold til de nære naturlige terrengavgrensninger. I dette plankonseptet er dette i seg selv en bærende idé ut fra tilknytningen til eventsenteret, den spesielle beliggenheten, aktuell marked og forretningsidéen for hele prosjektet.

For kommunen har det vært eventsenteret/hotellet som har vært det man har lagt vekt på i spørsmålet om ønsket utvikling i Lysøysundområdet og eventuell aksept for ved å akseptere en utvikling i strandsonen på dette stedet. Hyttetomtene er akseptert som en nødvendig del for å kunne få prosjektet gjennomført.

På den annen side har ikke kommunen oppfattet dette området som spesielt sterkt utnyttet av allmennheten på grunn av områdets noe vanskelige tilgjengelighet. Det utviklingsprosjektet som er forutsatt gjennom reguleringsplanen for Lysøysund Opplevelse oppfattes fra kommunen som en mulighet for å åpne området opp for mer allmenn bruk enn tidligere, dog med noen andre muligheter og prioriteringer. Tilrettelegging for parkering, atkomstvei og stisystemer, fiskeplass, grillplass, badeplass, utendørs dusj og liknende er elementer i dette. Dette gjelder også for bevegelseshemmede.

Hyttenes eksponering og disses preging av området

Hyttenes eksponering i terrenget gjelder i hovedsak fra vest om nord til østsørøst på grunn av hovedterrengformene. Det er kun eksponeringen fra sektoren vest om nord til nordøst som er interessant i vurderingen av synlighet i forhold til uberørt landskapsbilde.

Fra landsiden på Lysøya vil det kun være enkelte av de fremste hyttene som vil være synlig. Dette gjelder i hovedsak hytter i nordøst. Disse hyttene vil over en sektor på omlag 30 grader også være synlig fra sjøen i alle avstander fra land. For de andre hyttene vil de i fremre område bli synlig fra anslagsvis 100 - 200 meter fra land, mens hyttene i bakre område først vil bli synlig i en avstand på 500 meter eller mer.

En hytte vil få siluettvirkning, nemlig hytte nr. 1.

Mulige grep for å redusere eksponering og påvirke pregingen av landskapet

Hytteplassering:

Det viktigste grepet for å dempe eksponeringen av hyttene er å utnytte de platåene som ligger i øvre del av området. Flere øst-vestgående rygger i terrenget gir godt utgangspunkt for skjerming av byggene. I tillegg er det i de samme områdene en del plantet skog som er i ferd med å gi betydelig bidrag til skjerming. Langs den fremste av disse ryggene er atkomstveien lagt.

For noen hytteplasseringer er det nødvendig å sikre at golvhøyden blir lavest mulig ved at byggetomta blir planert ned til nivå som korresponderer med de laveste terrenghøydene på tomtene.

Terrengbehandling:

Den ene delen av dette er å forsterke naturlige høydedrag/rygger. Dette vil naturlig kunne skje som et ledd i byggingen av veier og parkeringsplasser og ved planering av de enkelte tomter. I

tillegg vil det på et par steder være naturlig og ønskelig å bygge opp/forlenge rydder slik at disse gir forbedret skjerming.

Den andre delen av dette, og et naturlig og nødvendig tiltak også i tilknytning til foregående punkt, er etablering og utforming av overflater og vegetasjonsdekke. Terrengflater som blir avdekket, oppbygd eller på annen måte bearbeidet slik at naturlig overflate blir påvirket av anleggs- og byggevirksomheten, må dekkes slik at flatene framstår som mest mulig lik opprinnelig flate eller tilstøtende flater. Dette oppnås ved bruk av stedelige masser, stedelig vegetasjon, masser med riktig farge og lyshetseffekt osv. Forsterkning av vegetasjon kan også være et element i dette.

Utforming av bygg:

Viktige elementer i utformingen av byggene vil være høyder, byggevolum, takform og tilpasning av byggene til hverandre. I planen er det forutsatt et bestemt samordnet preg på bebyggelsen som inneholder elementer for å dempe byggenes eksponering. Alle byggene skal oppføres av utbygger, noe som vil sikrer samordning i form og preg.

Overflater:

Materialer, overflatestruktur og fargevalg er svært viktige for hvordan bygg blir eksponert og oppfattet fra omgivelsene. Takflater må ha ikkereflekerende flater. Taktekking av tre eller torv er aktuelle tiltak. Veggflater må også være strukturerte slik at de ikke reflekterer lyset. Treverk, betong og naturstein er mest aktuelle materialer.

Fargesettingen er særdeles viktig. Hovedfargen må være mørk eller jordfarget. Det kan ikke tillates lyse eller kontrastfarger til vindskier, vindus- og døromramninger og liknende.

Konkrete vurderinger i forhold til planforslaget.

Hele tiden under planutformingen har det vært dialog og vurdering av plassering, eksponering og tiltak for å dempe evt. uheldige virkninger mellom utbygger og kommunen. Planutvalget har under sin første gangs behandling av planforslaget bemerket at en del hytter fortsatt er for eksponert. Utvalget ønsket imidlertid ikke å ta ut enkelthytter før høringen av planen for å få vurdert "det mest omfattende" alternativet og derved å unngå en diskusjon i etterkant om fortetting eller flytting av tomter.

Konkrete tiltak mot for eks. eksponering og evt. siluettvirkning har også vært diskutert. Noe av det er allerede tatt inn i reguleringsbestemmelsene, men planutvalget har sett for seg en del endringer også i bestemmelsene og bruk av andre virkemidler. De mest aktuelle virkemidlene synes å ville være:

- Skjerpede krav til detaljutforming av bygg (takform, taktekking, skyggevirksomheter over vinduer, fargevalg)
- Terrengbehandling (tomteplanering, veibyging, terrengendring)
- Terrengoverflatebehandling, vegetasjon og valg av overflatemasser og toppdekke på veier og parkering)
- Golvhøydenivå på bygg.

Konkrete elementer av dette har vært diskutert og diskuteres fortsatt med utbygger.

12 av de 13 hyttene i "bakre område" (tomtene 4 - 15) vil enten ikke være synlig fra land eller i verste fall kun være synlig med takflater. Synligheten i "vindushøyde" vil først være mulig anslagsvis i en avstand på 500 - 1000 meter fra sjøen.

Tomt nr 4 vil være synlig fra land i området ved hotellet. Den bør innsynsmessig kunne dempes noe ved at terrenget i østre del av tomte og evt. arealet umiddelbart inntil tomte, blir hevet noe

for eks, 1 meter. Sammen med høyden bak og ikke minst den kraftige vegetasjonen på og sørøst for tomta, vil da gi tilfredsstillende demping på eksponeringen. Alle terrengbehandling inkl. terrengoppbygging må tildekkes på en omhyggelig og hensiktsmessig måte i forhold til terrenget forøvrig.

I "fremre" del av hyttefeltet vil de fleste hyttene bli godt innpasset i terrenget på grunn av er langsgående høydedrag foran hyttene. Sammen med veibygging, som i seg selv på enkelte deler av strekningen kan og bør utnyttes til innsynsdemping, og vegetasjonsforsterkning, vil dette etter kommunens skjønn gi tilfredsstillende eksponeringsmessige forhold. Likevel er det åpenbart at deler av alle disse hyttene vil bli synlig fra sjøen på stor avstand (200 - 1000 m). For det meste vil dette være takflater og ned til vindusnivå. Det er derfor viktig av takform og taktekkning hensyntar dette. Dette er også langt på vei gjort i planen, men kommunen vil likevel se nærmere på dette for eks. å brette takformer, sikre gode takoverbygg over vinduer og bruk av torvtak med lokale vegetasjonstyper.

Enkelte tomter blir imidlertid mer eksponert enn andre og bidrar også til å sterkere innvirkning på den fysiske og visuelle avgrensning av feltet.

Tomt nr. 1 blir for eksponert og er også den eneste tomta som vil gi siluettvirkning. Denne tomta blir neppe godkjent av kommunen.

Tomtene 2 og 3 vil bli godt synlig fra sjøen, men ikke fra vest på grunn av en høyderygg.

Tomtene framstår som en naturlig del av den øvrige bebyggelsen sett fra sjøen på grunn av den høyden de ligger over havet.

Tomtene 25 og 26 er eksponert, men ved senking av byggene til naturlig terreng i forkant av tomtene, vil byggene her framstå som "videreføring" av takflatene på hyttene foran. Disse tomtene framstår også som en integrert del av den øvrige bebyggelse.

Tomtene 17, 18, 19 til 20 blir klart synlige også fra land nordøst for området. Her kan det tas noen terrengmessige grep for å bedre situasjonen vedr. eksponering. Tomt nr. 20 kan for eks. trekkes omlag 15 meter mot sør og vil da utnytte en viss terrengmessig overhøyde i forkant av tomta til skjerming. Veien og parkeringsplassen i området kan utnyttes til å heve deler av terrenget foran tomtene slik at virkningen blir betraktelig bedret, men synlige fra land blir likevel disse tomtene. Fra sjøen blir de imidlertid ikke vesentlig mer eksponert fordi de da delvis vil dra nytte at terrengformasjoner nordvest og nordøst for tomtene og fordi de "dekker" hverandre.

Disse hyttene vil imidlertid gi inntrykk av at bebyggelsen kommer nærmere sjøen og at tomteområdet strekker seg utover i området i forhold til den øvrige bebyggelse fordi disse hyttene kommer lavere i terrenget enn de andre hyttene og også strekker seg mot nord og øst. Ut fra dette er det ikke unaturlig at hyttene 18, 19 og 20 bør utgå, kanskje også hytte 17.

Foreløpig er det uklart hva kommunen konklusjon for de nevnte tomtene vil bli.

Utbyggingsstrategisk har kommunen vært opptatt av eventsenteret/hotellet skal sikres etablert og å unngå at området utvikler seg til å bli et rent hyttefelt, bevisst eller ubevisst. Det mest hensiktsmessige virkemidlet for dette er etter kommunens mening å etablere bestemmelser for rekkefølgeutbygging i reguleringsbestemmelsene. Diskusjonen vil i praksis bestå av i hvilket omfang og evt. hvilke hyttetomter som vil kunne tillates utbygd/solgt før hotellet blir bygd. Her vil det være forretningsmessige hensyn å ta og taktiske arealmessige vurderinger som må gjennomføres av både utbygger og kommunen. Fra et arealdisponeringsmessig synspunkt synes det mest akseptabelt å kunne godta oppstart av utbygging i de "bakre" områdene først. Imidlertid vil vei og ledningsnett tvinge seg fram uansett så bildet er komplisert.

Bjugn 20.06.2007 Bjørnar Groven